


14.08.2024
Sayı: 2865342



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
27/08/2024 tarih ve 13552 sayılı
kararıdır.



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

GEMLİK (BURSA), UMURBEY MAHALLESİ, H22A09C1C PAFTA, 1832 ADA 1 VE 2 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: UİP-.161059420	
 <p>PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN. MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. 23 Nisan Mh. 255. Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:99028 Mersis No: 0729 0844 3120 0001</p>	<p>ULUAY KOÇAK GÜVENER A Grubu Yüksek Şehir Plancısı Dip. No: MSGSÜ 10385 Oda Sicil No: 1840</p>
Planlama Ekibi	
Uluay Koçak Güvener	Yüksek Şehir Plancısı (A Grubu Karne Sahibi)
Gökçe Araç	Yüksek Şehir Plancısı & Kentsel Tasarım Uzmanı
Mücahit Sak	Şehir Plancısı
Berna İŞIKDOĞAN Kâtip Üye	Tarık ERDEM Kâtip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin 10.06.2024 tarih ve 114 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Şükrü DEVİREN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.07.2024 tarih ve 280 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1.	AMAÇ VE KAPSAM	3
2.	ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1.	ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ	3
2.2.	DEMOGRAFİK YAPI	5
3.	JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	5
3.1.	DEPREMSELLİK.....	5
3.2.	JEOLojİK YAPI	7
4.	PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	10
4.1.	MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU.....	10
4.2.	PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU	11
5.	PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	12
5.1.	PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU	12
5.2.	PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU .	12
6.	UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	13
6.1.	PLANLAMANIN GEREKÇESİ	13
6.2.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	15

ŞEKİL&TABLO LİSTESİ

Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü	4
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları	4
Şekil 3. Umurbey Mahallesi Nüfus Grafiği.....	5
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası	5
Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası.....	6
Şekil 6. Bursa İli Sayısal Jeoloji Haritası	6
Şekil 7. Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri Haritası	7
Şekil 8. Yerleşime Uygunluk Haritası	8
Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-1	11
Şekil 10. Plan Değişikliğine Konu Parsel.....	11
Şekil 11. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	12
Şekil 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	13
Şekil 13. Kurul Kararı.....	14
Şekil 14. Rölöve Ölçü Krokisi	15
Şekil 15. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	17
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri	12
Tablo 2. Alan Kullanımı.....	16

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, H22A09C1C pafta 1832 ada 1 ve 2 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 27.03.2024-1331 sayılı kararı ile Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesinde, 1/1000 ölçekli Umurbey Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit alanında ve 1 ve 2 envanter numaralı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların komşuluğunda kalan, özel mülkiyete ait, 1832 ada 2 parselinde kayıtlı taşınmasa ilişkin yeni yapılanma mimari projesi için belgeler talep edilmiştir. İncelenen belgeler doğrultusunda koruma amaçlı imar planına 1 parseldeki 2 envanter nolu korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı yapının tescil taramasının yanlış işlendiği, mevcut plana göre tescilli yapının oturma alanının kısmen yolda kaldığı anlaşılmış olup 29.04.2024-13325 sayılı kurul kararında söz konusu parseldeki kültür varlığının mevcut oturma alanı esas alınarak yolda kalmayacak şekilde imar hattının düzeltilmesi ve bu hattın 2 parselde de devam ettirilmesi kararı alınmıştır.

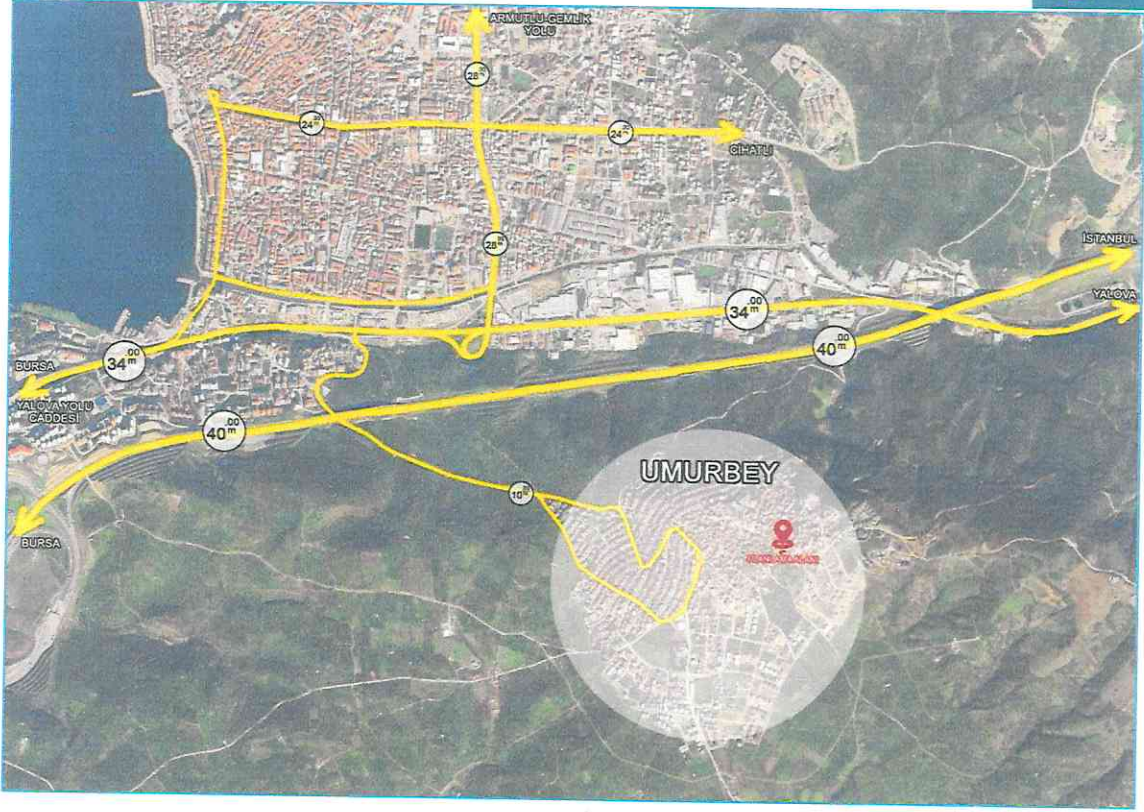
Söz konusu plan değişikliği ile, kurul kararının yerine getirilmesi amacıyla 1832 ada 1 ve 2 nolu parselin imar hatları kadastral hatta çekilmiştir. Ayrıca hazırlanan rölöveye uygun şekilde tescilli bina hatları revize edilmiştir.

Plan değişikliği yapılan alan 77,16 m² büyüklüğündedir ve Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırında kalmaktadır.

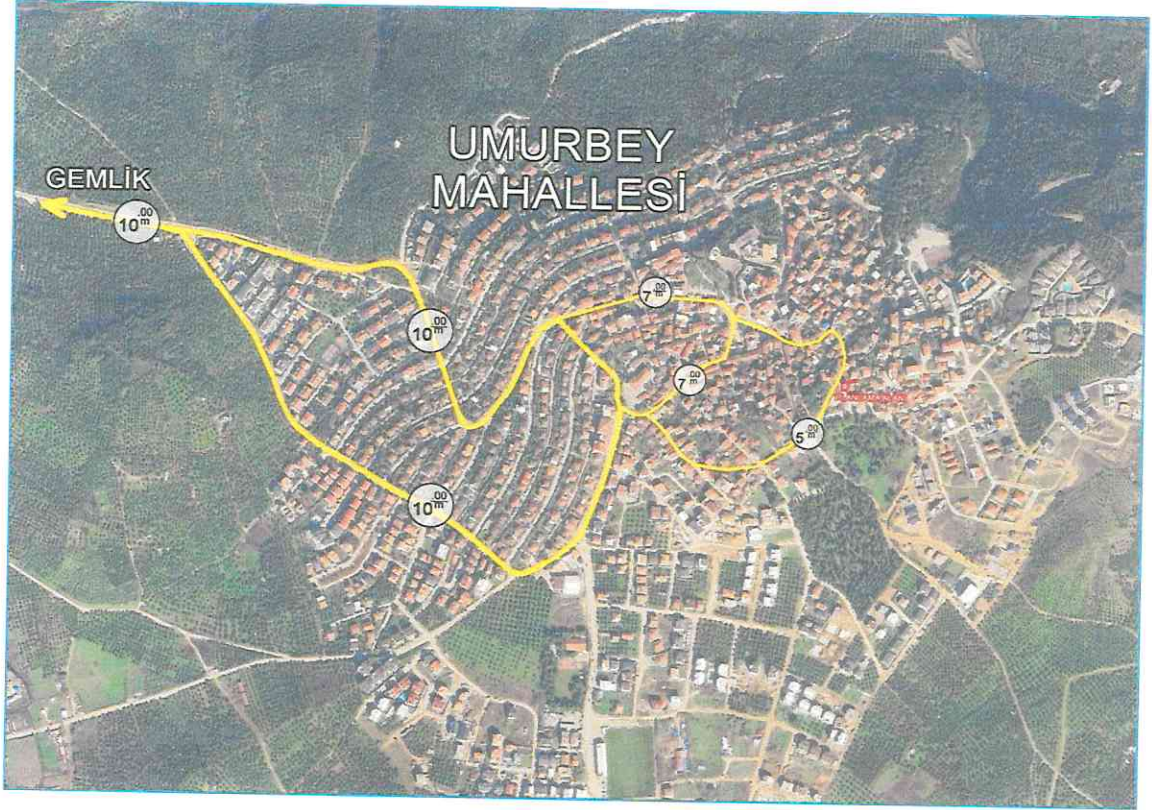
2. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plana konu taşınmazların yer aldığı bölge, Umurbey Merkezde, Gebze Orhangazi İzmir Otoyolunun 2,3 km güneyinde, Umurbey Caddesi üzerinde yer almaktadır.



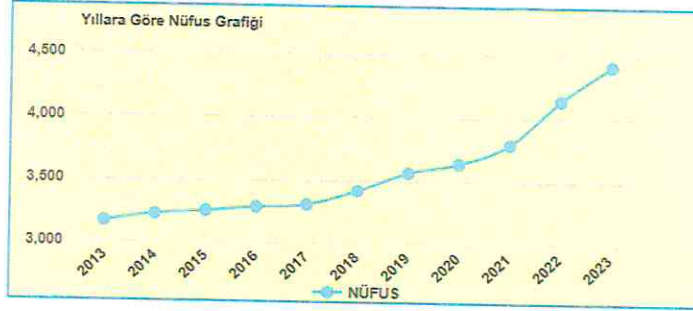
Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları

2.2.DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alandaki parsellerin bulunduğu Umurbey Mahallesi'nin 2023 yılı nüfusu; 2175 erkek, 2241 kadın olmak üzere toplam 4416 kişidir.

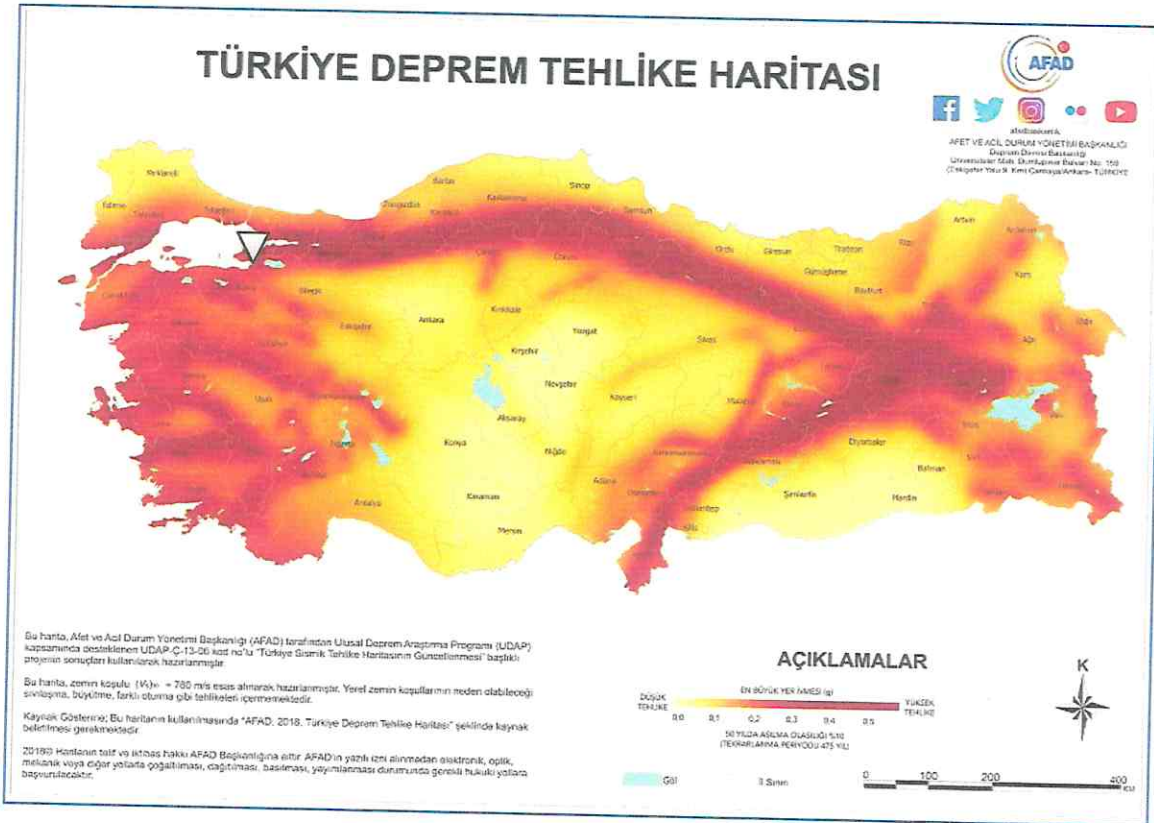


Şekil 3. Umurbey Mahallesi Nüfus Grafiği

3.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

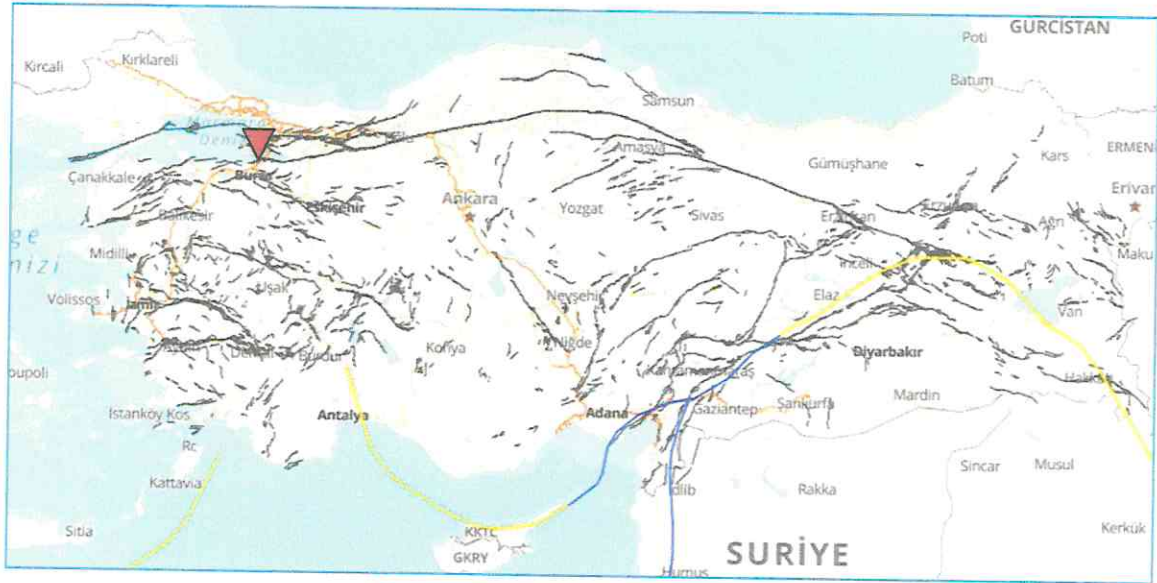
3.1.DEPREMSELLİK

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu 0.4 (g) civarı yüksek tehlikeye yakındır.



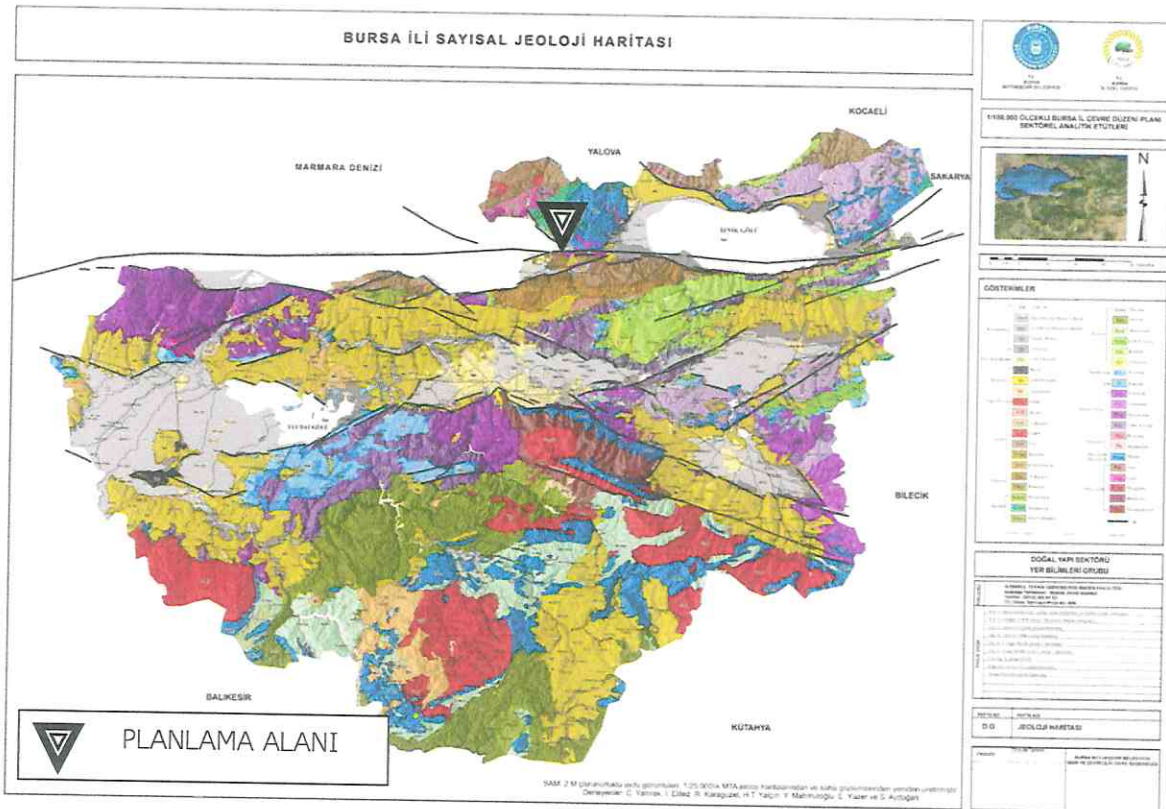
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Planlama alanının, Maden Tetkik Aramaları Genel Müdürlüğü'nün "Diri Fay Haritası"na göre bölgeden fay hattı geçtiği görülmektedir.



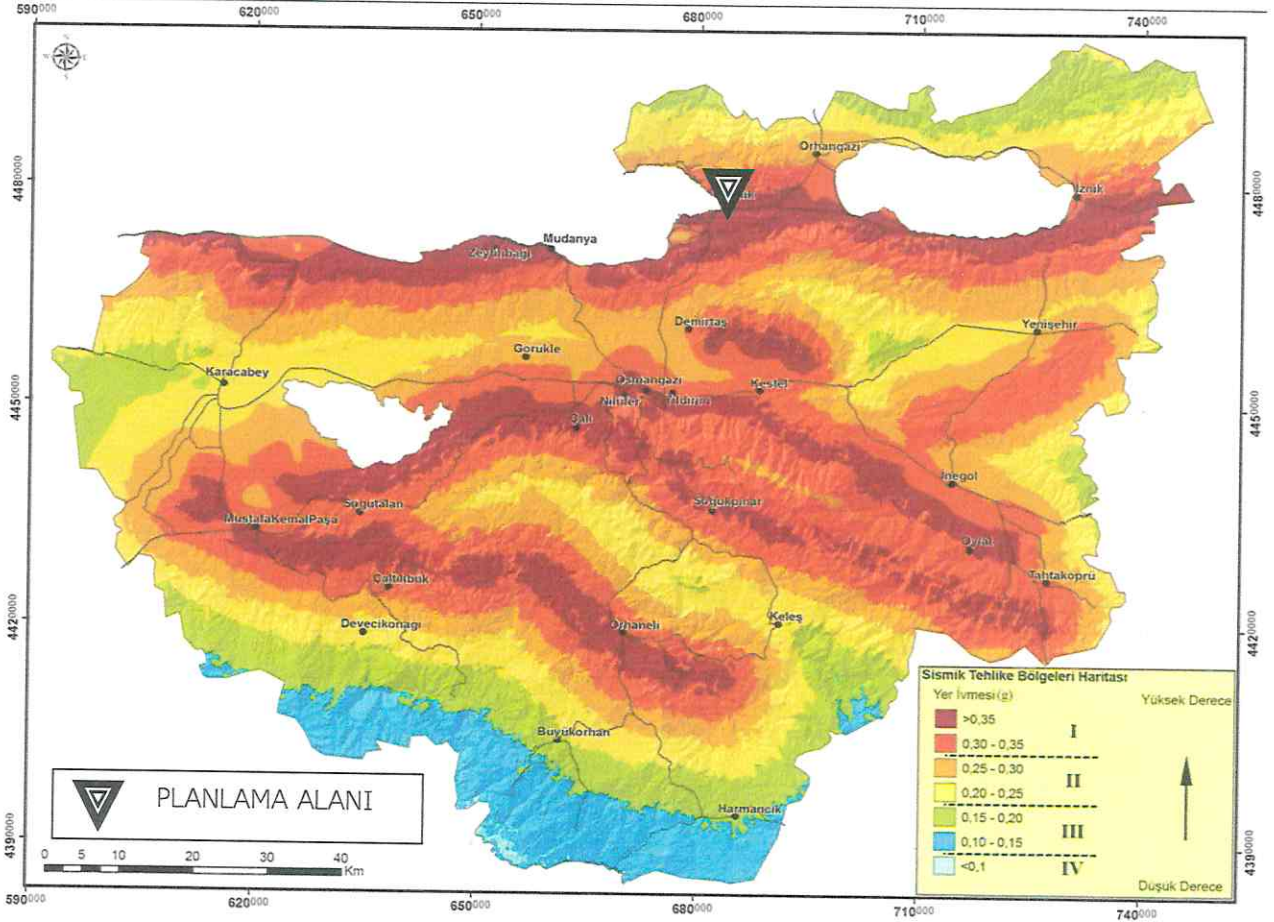
Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planı Sektörel Analitik Etütler kapsamında hazırlanan jeoloji haritasında "Volkanitler" bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 6. Bursa İli Sayısal Jeoloji Haritası

Planlama alanı Bursa İl Afet Risk Azaltma Planı (2022) kapsamında hazırlanan Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri haritasında yer ivmesi bakımından I. Bölgede yer almaktadır. Deprem tehlike haritasında Bursa ili için en büyük yer ivmesi değerlerinin fay zonları civarında yoğunlaştığı görülmektedir.

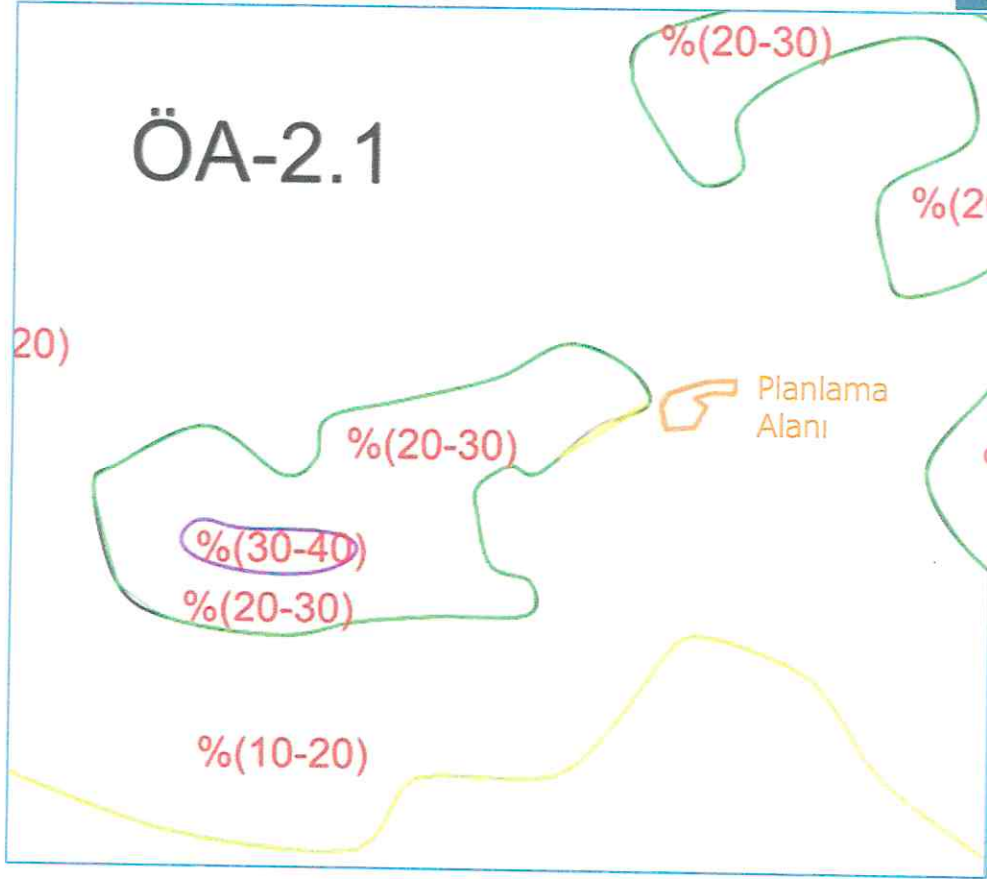


Şekil 7. Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri Haritası

3.2. JEOLJİK YAPI

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 10.09.2014 tarihinde onaylanan Bursa İli, Gemlik İlçesi Umurbey Mahallesi ve Rezerv Alanınının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporunda plan değişikliği sınırı Önlemler Alan 2.1 bölgesinde kalmaktadır.

7



Şekil 8. Yerleşime Uygunluk Haritası

XII.1. Önemli Alan. 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanlarındaki arazi gözlemleri ve yapılan sondaj çalışmalarında Eosen yaşlı Kurbandağı Formasyonuna ait Tamamen ayrılmış Azçakıllıkumlu siltli KİL, az-orta-çok ayrılmış, kırıklı, çatlaklı ve parçalanmış Kumtaşı-Kiltaşı-Kireçtaşı birimlerine rastlanılmıştır. Bu alanlarda topografik eğim değerinin genellikle %0-10, %10-20, %20-40 ve %40-80 olması, Zemin niteliğindeki ayrışma zonunun Düşük-Orta-Yüksek şişme potansiyeline sahip olması, taşıma gücü, oturma, sivilaşma potansiyeli Zemin büyütmesi açısından herhangi bir risk olmayıp oluşturulacak kazı şevlerinde kayaların ayrılmış, kırıklı, çatlaklı, parçalanmış yapı özelliğine sahip olması nedeniyle açılacak kazıda daha çok stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilme olasılığına neden olacaktır. Bu nedenlerle inceleme alanı Yerleşime Uygunluk yönünden "Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ölçekli hali hazır haritalarda "Ö.A-2.1" simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Eğimin genellikle % 0-10, %10-20, %20-40 ve %40-80 olduğu ve ayrılmış Azçakıllıkumlu siltli KİL, az-orta-çok ayrılmış Kiltaşı-Kumtaşı-Silttaşı-Kireçtaşı

birimlerinin görüldüğü alanlar olup, herhangi bir kütle hareketi gözlemlenmemiştir. Ancak, yapılaşma esnasında oluşacak şevlerde stabilite problemleri meydana gelebileceğinden oluşacak her türlü şevler; kontrollü kazı ile ve civardaki her türlü zemin ve yapıya zarar vermeyecek şekilde emniyetli bir şekilde oluşturmalı, ihtiyaca cevap verecek şekilde ve tekniğine uygun projelendirilmiş gerekli iksa ve istinat önlemleri ile desteklenmelidir.

-İnceleme alanında açılan kuyularda yeraltı suyuna rastlanmamasına rağmen bina bazı zemin etütlerinde ve özellikle şev stabilitesi problemlerine sebep olabilecek mevsimsel olarak oluşacak yeraltı ve yüzey sularına karşı yerüstü ve yeraltı drenaj tedbirleri alınmalıdır. Ayrıca yapılacak yapılarda atık suların zemine temas etmeden ortamdaki uzaklaştırılması gerekmektedir.

-İnceleme alanında inceleme tarihi itibarıyla herhangi bir heyelan, kaya düşmesi ve benzeri afet olayı gözlenmemiştir. Ancak, yapılan sondaj çalışmalarında ve arazi gözlemlerinde üst seviyelerdeki tabakaların genellikle ayrışma zonlarından oluştuğu ve alttaki seviyelerde daha az ayrışmış ve ayrışmamış kaya birimlerin varlığı ve birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak zaman içerisinde yerel koşullardan dolayı stabilite problemleriyle karşılaşılacağı düşünülmektedir. Bu nedenle, hertürlü Kontrolsüz Derin kazıdan kaçınılmalı, her türlü kazı şevi uzun süre açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Bina/Parsel bazı zemin etütlerinde Stabilite Analizleri detaylı olarak irdelenerek gerekmesi halinde alınacak stabilite önlemlerinin geometrisi, tipi, derinliği, boyutları vb. belirlenmelidir.

- Sahada yapılması planlanan her türlü hafriyat ve kazı sonrası oluşacak şevler için Deprem ve bina yükleri dikkate alınarak istinat projeleri (istinat duvarı, mini kazık, ankraj ve fore kazık) belirlenmeli ve şevler desteklenmeli ve bu suretle yamaçların mevcut dengesi bozulmamalıdır.

- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenebilecek yapı ve tesisler var ise proje sorumlusu Mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarı, iksa sistemleri vb. yöntemlerle gerekli stabilite önlemleri alınmalıdır.

- Yapılacak zemin etütlerinde zemin hâkim titreşim periyodu tekrar hesaplanıp, yapılaşma sırasında yapı-zemin arasındaki rezonansa dikkat edilmelidir.

- İnceleme alanında doğal drenaj korunmalı, planlama öncesi inceleme alanında bulunan her türlü dere ile ilgili DSİ güncel görüşü mutlaka alınmalıdır.

-İnceleme alanında özellikle yeni yapılaşmaların olduğu kesimlerde yer yer kalınlığı 1-3m arasında değişen kontrolsüz dolgular gözlenmiştir, zemin ve temel etütlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenerek, bina temellerinin dolgu

altındaki Kurbandağı formasyonunun sağlam kesimlerine oturtulması gerekmektedir. Dolgu, taşıyıcı zemin özelliği taşımadığından, bina temelleri dolgu zemine taşıtırılmamalıdır.

-Yapılaşma esnasında hazırlanacak bina bazı temel zemin etüdlerinde,yapı ve temel seviyesinin belirlenmesinde üstteki ayrışma zon kalınlığı belirlenerek,ayrışma zonunun nispeten az olduğu kesimlerde ayrışma zonu kaldırılarak,yapılardan zemine gelebilecek yükleri en güvenli olarak taşıyacak seviyeler tercih edilmelidir.

Yapı temellerinde farklı oturma sorunları yaşanmaması için temelin aynı birimde kalması sağlanmalı,yapı zemin etkileşmesine uygun olarak gerekli görülmesi durumunda zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır.

-Kurbandağı formasyonun zemin niteliğinde ayrışma zonu düşük -orta-yüksek şişme potansiyeline sahip olup,şişme potansiyeli parsel/bina bazı zemin etüd raporlarında detaylı olarak incelenmeli,sonuçlarına göre alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

-Rapor içerisinde yapılan şişme,oturma,taşıma gücü ve stabilite analizleri ve yorumlar inceleme alanının genel özelliklerini yansıttığından, statik projeye esas üst yapının niteliğine göre temel derinliği, Temel tipi ve Temelin taşıtırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (Şişme, Oturma, Farklı Oturma, Taşımvea gücü, Stabilite v.b.) ve ayrıca varsa Dolgu kalınlığı ve yayılımı Bina/parsel bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

-"Yukarıda belirtilen tüm öneri ve önlemler yapılacak olan parsel/bina bazı zemin etüd raporlarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir."

-Hertürlü yapılaşmada "Afetbölgelerinde yapılacak Yapılar hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1.MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plana konu taşınmazların arazi kullanım durumuna bakıldığında parsellerde konut yapılaşmaları görülmektedir.



Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafi-1

4.2.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, H22A09C1C pafta 1832 ada 1 ve 2 parseller özel mülkiyet adına kayıtlıdır. Parsellere ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.



Şekil 10. Plan Değişikliğine Konu Parsel

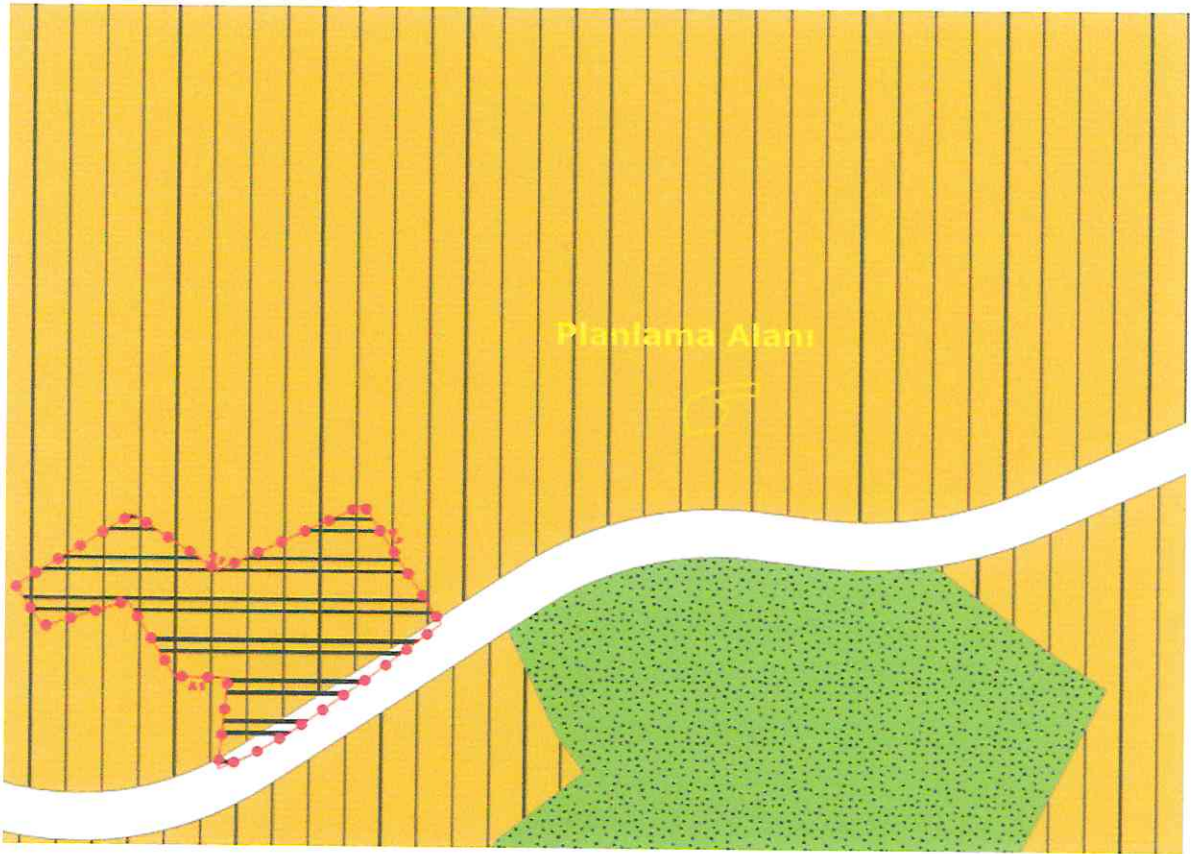
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK	MEVKİİ
1832/1	85,73	Ev	Köyiçi
1832/2	173,35	Arsa	Köyiçi

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

5.1. PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Çalışma alanı Bursa Büyükşehir Belediyesi Umurbey 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırında 250 kişi/ hektar Mevcut Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

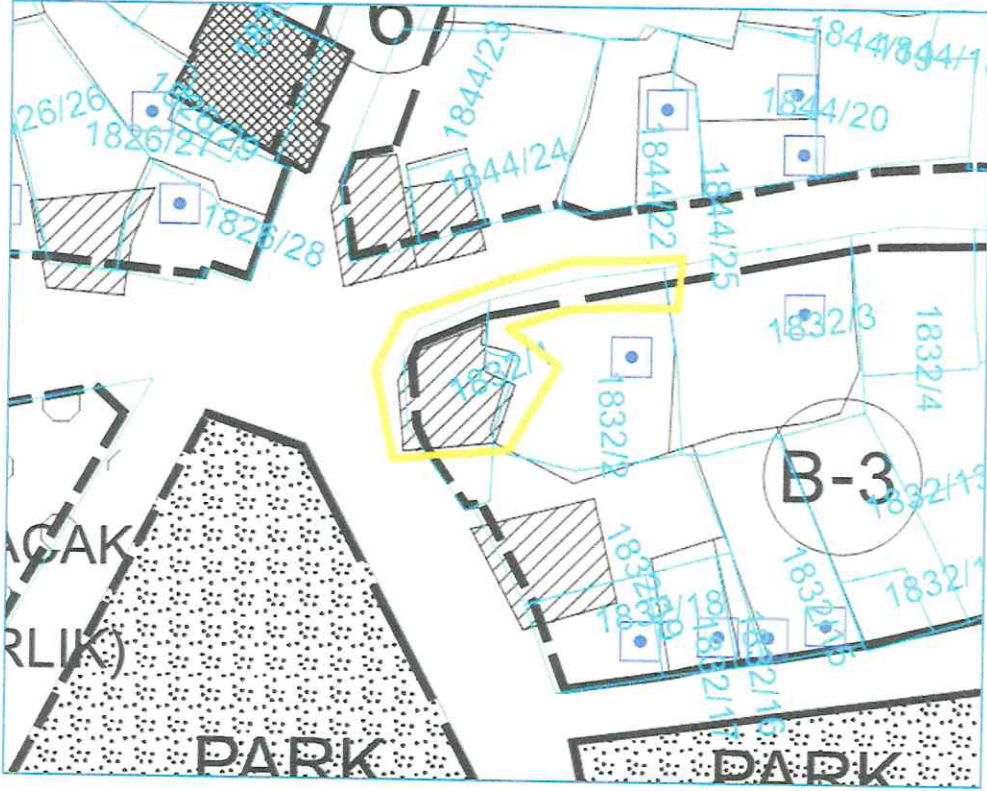


Şekil 11. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

5.2. PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Çalışma alanı Çalışma alanı 16.02.2006 tarihli 94 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ve 04.05.2005 tarihli 62 sayılı Umurbey Belediyesi Meclis Kararı ile

onaylanan Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Parseller Konut Alanında kalmaktadır.



Şekil 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, H22A09C1C pafta 1832 ada 1 ve 2 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 27.03.2024-1331 sayılı kararı ile Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesinde, 1/1000 ölçekli Umurbey Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit alanında ve 1 ve 2 envanter numaralı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların komşuluğunda kalan, özel mülkiyete ait, 1832 ada 2 parselinde kayıtlı taşınmasa ilişkin yeni yapılanma mimari projesi için belgeler talep edilmiştir. İncelenen belgeler doğrultusunda koruma amaçlı imar planına 1 parseldeki 2 envanter nolu korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı yapının tescil taramasının yanlış işlendiği, mevcut plana göre tescilli yapının oturum alanının kısmen yolda kaldığı anlaşılmış olup 29.04.2024-13325 sayılı kurul kararında söz konusu parseldeki kültür varlığının mevcut oturum alanı esas alınarak yolda kalmayacak şekilde imar hattının düzeltilmesi ve bu hattın 2 parselde de devam ettirilmesi kararı alınmıştır.

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARAR

16.02.592

Toplantı Tarihi ve No : 29/04/2024-610
Karar Tarihi ve No : 29/04/2024- 13325

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Umurbey Mahallesinde, 1/1000 ölçekli Umurbey Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit alanında ve 1 ve 2 envanter numaralı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların komşuluğunda kalan, özel mülkiyete ait, tapunun H22a09c1c3 pafta, 1832 ada, 2 parselinde kayıtlı taşınmazın yeni yapılanma mimari projesine ilişkin 27/03/2024- 1331 sayılı kurul kararıyla istenen bilgi belgenin iletildiği Gemlik Belediye Başkanlığının 24.04.2024 tarih ve E-18824468-115.99-80945 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 25/04/2024 tarih ve 2661583 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Umurbey Mahallesinde, 1/1000 ölçekli Umurbey Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit alanında ve 1 ve 2 envanter numaralı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların komşuluğunda kalan, özel mülkiyete ait, tapunun H22a09c1c3 pafta, 1832 ada, 2 parselde yönelik iletilen bilgi-belge incelenmiş olup, yapılan inceleme sonucunda koruma amaçlı imar planına 1 parseldeki 2 envanter nolu korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı yapının tescil taramasının yanlış işlendiği, mevcut plana göre tescilli yapının oturma alanının kısmen yolda kaldığı anlaşılmış olup,

1 parseldeki 2 envanter nolu korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı yapının mevcut oturma alanı esas alınarak, yolda kalmayacak şekilde imar hattının düzenlenmesi ve bu hattın 2 parselde de devam ettirilmesi yönünde hazırlanacak 1/1000 ölçekli Umurbey Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin ve bu plan doğrultusunda 26/10/2023 tarihli ve 12871 sayılı kurul kararıyla uygun bulunan imar uygulamasının yeniden hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine,

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapının mahiyetinin koruyacak şekilde yeniden düzenlenecek imar hattına göre 2 parseldeki yeni yapılanma mimari projesinin yeniden hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine,

Ayrıca 1/1000 ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların bir kısmının yolda kaldığı anlaşıldığından, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı ile 2863 sayılı Kanun'un 18.maddesi uyarınca tescilli yapıların özgün konumunda yıkılmadan korunmasını sağlayacak şekilde, tescilli yapıların oluşturduğu cephe hattı gözetilerek, ada kenar çizgisi ve yol şemasını yeniden etüt edilecek şekilde hazırlanacak imar planı değişikliğinin Kurulumuza iletilmesine karar verilen 26/10/2023 tarihli ve 12871 sayılı kurul kararının yerine getirilmesinin ilgili Belediyesine hatırlatılmasına karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ASLI GİBİDİR

BAŞKAN YARDIMCISI
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(İmza)

ÜYE
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)

ÜYE
Gemlik Belediye Temsilcisi
Hande ASLAN
(İmza)

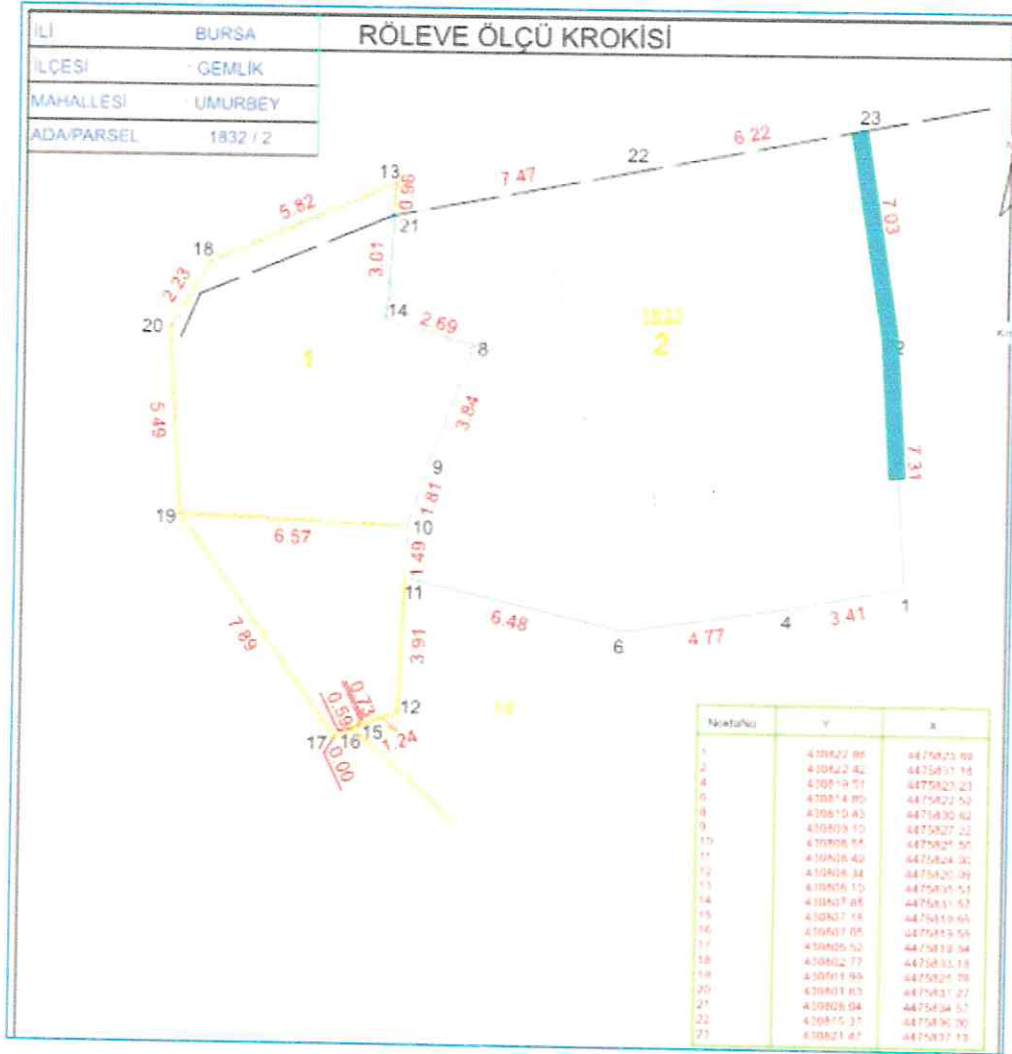
Şekil 13.Kurul Kararı

Söz konusu plan değişikliği ile, kurul kararının yerine getirilmesi amaçlanmıştır.

6.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, H22A09C1C pafta 1832 ada 1 ve 2 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu parsellerde fonksiyon ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup yalnızca imar hattı kadastral hatta oturtulmuştur. Ayrıca tescilli bina hatları rölöveye uygun hale getirilmiştir.



Şekil 14. Rölöve Ölçü Krokisi

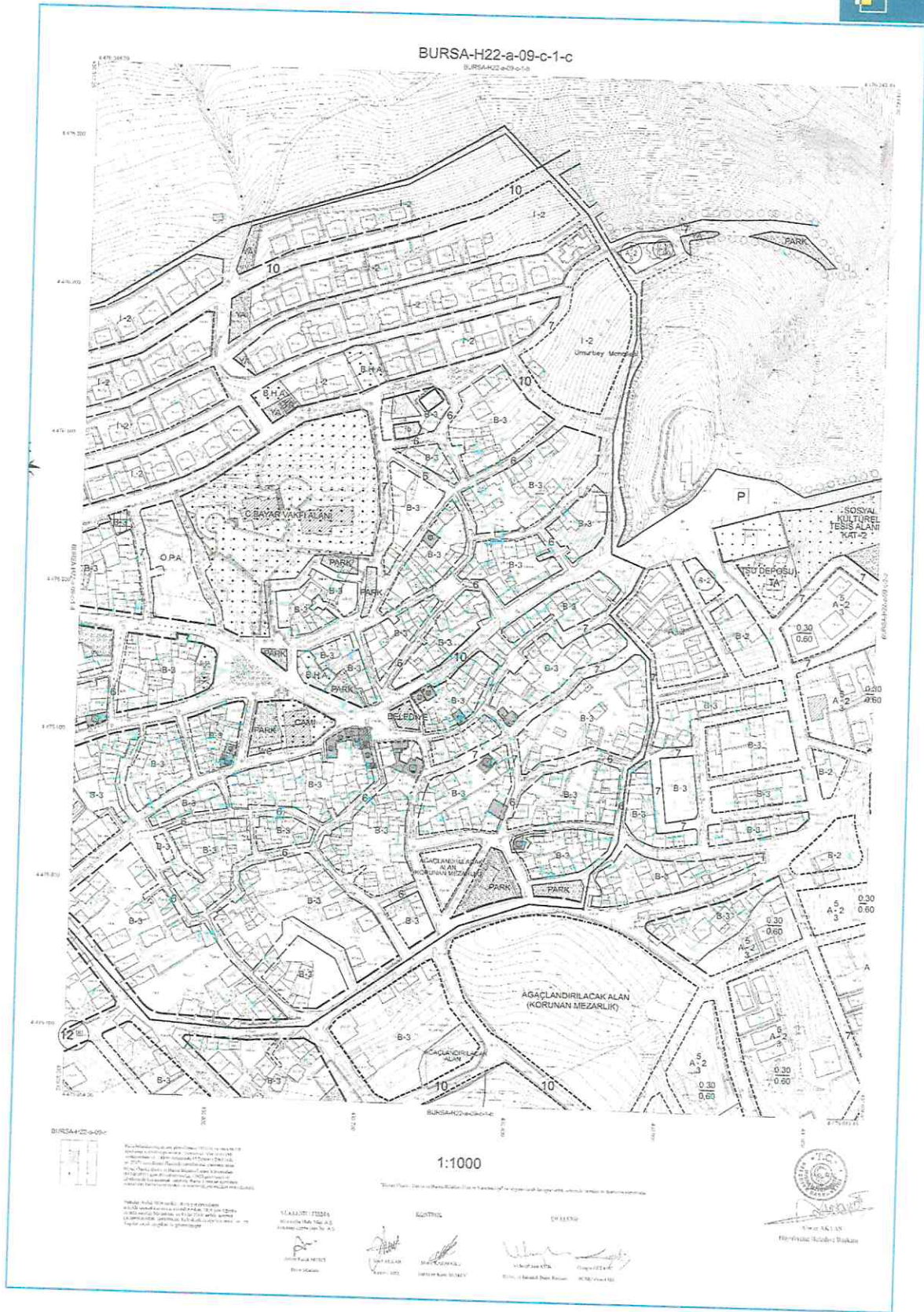
Hazırlanan rölövedeki bina hatlarına uyulmuştur.



Alana ilişkin hesaplar aşağıda tabloda verilmiştir.

Tablo 2. Alan Kullanımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK (m ²)
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)	
KONUT ALANI	0	17,14	17,14
YOL ALANI	17,14	0	-17,14
TESCİLLİ BİNA	61,40	60,40	-1
TOPLAM ALAN	78,54	77,54	-1



Şekil 15. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

**PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DANIŞMANI
MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.**
23 Nisan Mh. 255 Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA
Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:99028
Mersis No: 0729 0844 3120 0001

ULUAY KOÇAK GÜNENER
A Grubu Yüksek Şehir Plancısı
Dip. No. MGSÜ 10385
Oda Sicil No: 1840